

討論文件

2004 年 2 月 2 日

## 立法會房屋事務委員會及規劃地政及工程事務委員會

### 預售住宅樓宇制度： 檢討「同意方案」

#### 目的

本文件列出根據地政總署的「同意方案」預售未建成物業單位(俗稱“樓花”)的檢討結果及所建議的改善措施。

#### 背景

2. 在 2003 年 5 月，屯門有兩個住宅樓盤發生問題，它們分別是茵翠豪庭未能依期完成及愛琴灣停止建築。這兩個樓盤已有部分單位按「同意方案」以樓花方式售予買家。上述事件使買家的利益受到影響。
3. 當局在 2003 年 6 月 18 日，向立法會房屋事務委員會及規劃地政及工程事務委員會的聯席會議匯報在「同意方案」下預售樓花的安排。當日的會議亦討論了在發生茵翠豪庭及愛琴灣事件後，如何防止日後出現類似問題。當局在會上答應檢討「同意方案」，以改善情況。
4. 過去 6 年(1998 – 2003)，地政總署法律諮詢及田土轉易處(“轉易處”)共發出 243 份預售樓花同意書。除了茵翠豪庭及愛琴灣事件外，並無遇到大問題。**附件 A** 簡介了「同意方案」運作的方式。

5. 根據現行「同意方案」，發展商須證明擁有足夠的財政能力完成發展樓盤，地政總署才會發出預售樓花同意書。「同意方案」亦訂立條文，規定買家所付款項須存入樓款保管人帳戶，以發放款項主要作繳付樓盤的建築費用。目前，發展商最早可在單位預計落成前 20 個月售樓。

## 檢討「同意方案」

6. 地政總署在 2003 年 6 月設立工作小組，成員包括專業團體／業界組織及消費者委員會的代表，檢討「同意方案」的運作情況，並探討在哪些方面可加強保障消費者。工作小組的成員組合和職權範圍載於**附件 B**。

7. 工作小組仔細考慮了專業團體和業界組織的意見，其中包括香港律師會、香港建築師學會、香港銀行公會及香港地產建設商會。工作小組亦有考慮其他成員的意見和建議。

## 工作小組的建議

8. 工作小組對「同意方案」的運作，提出了一些改善措施，詳見下文。

### I. 保障買家的合法業權

9. 物業發展的融資方式主要是透過建築按揭或銀行保證的安排。就建築按揭來說，承按銀行獲得樓盤為抵押品，它們比小業主買家在樓盤上有優先權。為保障單位買家的合法業權，工作小組建議：

- (a) 建築按揭日後會包括一項保證，說明買家若已繳付全數樓價，而售樓收益已全數存入為樓盤在承按銀行開立的樓款保管人帳戶，有關銀行在樓盤落成時將無條件交出有關單位；
- (b) 土地契約內關於建築按揭形式和規定及同意書的條件將會修訂：
  - (i) 發展商的代表律師必須在承按銀行開立樓款保管人帳戶，存放買家的款項；以及
  - (ii) 買家款項(包括訂金)必須直接存入樓款保管人帳戶。

10. 至於銀行保證方式，其對象只限於銀行認為有實力發展商的樓盤。根據銀行保證方式，有關銀行對單位並無法律上的權利。關於此點，工作小組認為除了採取一般措施減少利益衝突情況及第 13(b)段所述認可人士及律師須定期報告樓款保管人帳戶是否妥為管理的措施外，暫時無須作出其他改變。不過，工作小組會繼續監察情況，如有其他地方可以改善，便會和業界和有關團體商討。

## **II. 披露利益衝突**

11. 為了減少發展商、認可人士、律師和上蓋建築工程承建商之間出現利益衝突，工作小組建議下列措施，規定有關各方須披露彼此間的私人及財務關係：

- (a) 售樓書、有關印刷品及廣告，在可行情況下，必須披露發展商及其控股公司(如有的話)、認可人士(及其公司)、發展商代表律師行及承按銀行(如有的話)的名稱。此安排已由 2003 年 7 月起採用，作為中期改善措施；

(b) 凡申請同意書，認可人士及律師須向轉易處確認是否存在利益衝突：

(i) 私人關係方面

- 認可人士／律師與發展商、其控股公司或上蓋建築工程承建商的董事／秘書／職員是否有直接親屬關係。
- 工作小組曾考慮不同機構的披露規定，結論是如存在家庭成員的關係，須在銷售資料內披露。就此，轉易處會發出詳細的執行指引。

(ii) 財務關係方面

如發展商、其控股公司或上蓋建築工程承建商是：

- 私人公司，而認可人士／律師持股超過 10% 的情況；
- 上市公司，而認可人士／律師持股超過 1% 的情況；
- 私人公司或上市公司，而認可人士／律師身為發展商、其控股公司或上蓋建築工程承建商的董事、公司秘書或其他職員的情況，

在可行情況下，售樓書、有關印刷品及廣告必須清楚披露這些關係。

(c) 認可人士所屬公司或上蓋建築工程承建商若是發展商、其控股公司或上蓋建築工程承建商的附屬公司或屬同一集團，亦

須在售樓書及有關廣告披露。

12. 香港律師會及香港建築師學會將考慮為律師和建築師制訂更詳細的指引，說明有關情況和披露要求。

### III 改善樓款保管人帳戶的管理

13. 為確保律師妥為管理樓款保管人帳戶，工作小組建議下列主要措施：

- (a) 如採用建築按揭的安排，律師行、承按銀行和發展商須訂立三方協議，當中規定：
  - 律師行以其名義在承按銀行就有關樓盤開立樓款保管人帳戶。
  - 從樓款保管人帳戶提款作任何用途，均須獲承按銀行書面同意。
  - 律師行須定期向承按銀行提供報告，就售出的單位、已付足樓價的個案、已收到並存入樓款保管人帳戶的收益，以及已發放給發展商的金額，提供詳情。
- (b) 如採用銀行保證的安排(僅限於有實力的發展商)，有第三者的財務機構加入買賣合約，就十足的建築費用提供保證。買家利益不受任何形式的樓盤銀行抵押影響。這方面將沿用目前的安排，以及樓款保管人帳戶須受管制及認可人士和律師定期提供樓盤報告的措施。
- (c) 買家可向律師或發展商繳費索取按月更新的報告，報告當中說明建築費用總額、已產生及已動用的建築費用。
- (d) 律師提交發展商的樓款保管人帳戶買家款項收支報告，須有

副本送交轉易處和承按銀行備考。

#### IV 澄清認可人士的專業角色

14. 工作小組認為認可人士的角色須進一步界定，以便認可人士履行專業職責，有關的改善措施如下：

- (a) 認可人士證明書採用劃一的形式，其中一些規定是認可人士須：
  - (i) 證實本身已經就有關物業發展向建築事務監督註冊；
  - (ii) 申報任何利益衝突；
  - (iii) 保證如註冊認可人士有變，(本身短暫缺勤的情況除外，但認可人士所屬公司須維持不變)，將會通知銀行、身為保管人的律師及轉易處。臨時認可人士從樓款保管人帳戶提款簽發的證明書，須經轉易處批准，才會獲得接受。臨時認可人士必須申報任何利益衝突；
  - (iv) 證實專業顧問費已獲發展商書面認可；
  - (v) 證明本身已獲得證據，顯示至今所動用的費用已付予承建商、供應商及顧問；以及
  - (vi) 列明已向建築事務監督註冊的上蓋建築工程承建商，以及視乎情況而定，列明其他主要承建商及供應商。
  
- (b) 如認可人士身為發展商、其控股公司或上蓋建築工程承建商的僱員，則：
  - (i) 證明書須由獨立認可人士簽發；或
  - (ii) 若證明書由認可人士自行簽發，須援引獨立工料測量師簽發的證明書。

- (c) 專業顧問費不可由保管人款項撥出，除非金額已在認可人士證明書透露。

## V. 工作小組建議的其他措施

15. 工作小組也檢討了「同意方案」的其他方面，並提出下列建議：

- (a) 由不同律師代表

「同意方案」將規定售樓書及臨時買賣合約內須於顯眼位置，以中英文向買家說明他們有權由不同的律師作代表。

- (b) 費用超支

建築費用總額如超支 10%或以上，發展商須知會認可人士，由他把超支金額及新的建築費用總額知會轉易處、承按銀行及身為保管人的律師。轉易處會要求發展商在 6 星期內證實具備足夠財力完成樓盤。在轉易處確認發展商具備足夠財力完成樓盤前，認可人士不會簽發證明書從樓款保管人帳戶提取款項支付超支的金額。

- (c) 增加律師處理售樓

在同意書發出後，如更多律師或律師行被提名處理單位的買賣，有關申請須由向轉易處申請同意書的原律師行提出。下列的規定同樣適用：遵守申報利益要求、作出法定聲明、在承按銀行開立樓款保管人帳戶。

- (d) 輕微樓宇損壞

買賣合約須包括輕微損壞檢視清單，以便加強保障買家，但在簽署樓契前讓買家視察單位則並不切實可行。

(e) 教育消費者

轉易處將與消費者委員會、香港律師會及香港地產建設商會聯絡，商討編訂小冊子，向消費者解釋購買樓花的相關事項。

## 監察「同意方案」

16. 上述的制衡措施是改善監察「同意方案」運作情況的基礎，改善監察會由下述方法 致：

- (a) 三方協議中的承按銀行，以及律師定期向承按銀行提供報告；
- (b) 向轉易處提交按季更新的認可人士證明書，直至樓盤落成為止；
- (c) 身為保管人的律師向發展商提供月報，並向承按銀行及轉易處提供月報副本，證實銷售進展、付款詳情、付足樓價的個案及發放款項支付建築費用。

## 廣州的作法

17. 工作小組成員在 2003 年 9 月訪問廣州土地及房產管理局，藉以了解對方規管樓花銷售的架構和做法。對廣州做法的介紹載於**附件 C**。

## 茵翠豪庭及愛琴灣事件的進展

18. 上述兩個樓盤的接管人表示，茵翠豪庭的單位已經落成，目前正



向買家交樓(由 2003 年 12 月開始)。接管人亦已安排融資，以便愛琴灣完成建築。建築工程已在 2003 年 12 月恢復，需時一年完成。

## **推行改善措施**

19. 轉易處現正訂定上述改善措施的推行細則。視乎議員的意見，改善措施可於 2004 年 2 月開始推行。轉易處會繼續監察情況，若發現「同意方案」可進一步改良，便會與相關的專業界別、業界和有關團體聯絡。

地政總署  
房屋及規劃地政局  
2004 年 1 月

## **地政總署「同意方案」簡介**

地政總署的同意方案在 1961 年推出。該「同意方案」由地政總署之法律諮詢及田土轉易處推行，旨在規管樓花的銷售及保障買家。「同意方案」規定發展商須證明擁有足夠的財政能力完成發展樓盤，並規定交易須採用標準買賣合約，列明發展商和買家的權利和義務。樓花買賣可在土地註冊處作登記。此外，「同意方案」亦訂立條文，規定買家所付款項須存入樓款保管人帳戶，以發放款項繳付樓盤的建築費用。這些安排保障了買家的利益。

2. 「同意方案」實施超過 40 年，整體上一直運作暢順。根據方案預售單位顯然對買家和發展商均有好處，故一直受雙方歡迎。一方面，發展商可藉預售單位，在單位落成前收取款項作發展該項物業的資金。另一方面，買家在預售情況下，能夠以對他們而言具吸引力的價格置業，並可先行購入他們心目中位置、面積等條件理想的單位。

### **「同意方案」的運作方式**

3. 目前，在地政總署的「同意方案」下，發展商最早可在單位預計落成前 20 個月售樓。發展商只要符合下列的主要規定，地政總署便可發出預售樓花同意書：

- (a) 所有平整及地基工程已經完成，建築事務監督已同意發展商展開上蓋建築工程；
  
- (b) 認可人士已就下列各項提交證明書：

- (i) 樓盤建築費用總額；
  - (ii) 已動用的金額；
  - (iii) 費用餘額及預計落成日期等；以及
- (c) 提交承按銀行發出的證明書，說明已提取及尚可提取的建築按揭金額，後者必須足以應付由認可人士證明的所需建築費用餘額。另一做法是提交銀行就建築費用餘額發出的保證書。

## 中期改善措施

4. 當局在 2003 年 6 月承諾檢討該方案。在推行檢討所提出的各項建議前，下列幾項中期改善措施已由 2003 年 7 月起實施：

- (a) 在售樓書列明發展商及其母公司(如有的話)、認可人士及其公司，以及承按銀行的名稱；
- (b) 發展商增加或刪除律師行，須獲轉易處批准；
- (c) 如未能依期完成建築，發展商須知會買家；以及
- (d) 發放款項須獲承按人和律師同意。

\* \* \* \*

**「同意方案」檢討工作小組**

**職權範圍**

考慮和檢討「同意方案」下適用於規管預售樓花和保障買家利益  
的各項措施，並監察「同意方案」日後的運作情況。

**成員組合**

下列機構的代表：

地政總署(主席)  
香港地產建設商會  
香港銀行公會  
消費者委員會  
香港律師會  
香港建築師學會  
香港測量師學會  
香港地產行政學會

**列席者**

廉政公署  
房屋及規劃地政局

\* \* \* \*

## **廣州規管預售樓花的做法**

下文講述廣州有關當局所採用的規管措施。就多層樓宇要獲有關當局同意預售樓花，必須：

(a) 已動用至少 25% 的建築費用總額；以及

(b) 已完成三分之二的上蓋結構。

2. 發展商從樓款保管人帳戶提取款項前，必須向土地及房產管理局提交報告，說明工程進度，並以建築合約證明。該局在考慮有關報告和進行實地視察後，才會發出證明書，確定發展商可從有關帳戶提取款項。該局會對有關帳戶存款徵費 0.2%，作為手續費。在這個制度下，所有專業人士都不會肩負任何官方職能。發展商負責擬備樓盤報告，內容包括工程進度。

3. 根據廣州所用制度，對於不超過七層的樓宇，其上蓋建築工程必須完成至頂層高度，才會獲准預售樓花。

4. 按揭土地不會獲准預售樓花。換句話說，供出售的單在獲准預售前，必須解除按揭。此外，發展商必須取得所有買家同意，方可申請更改申請書內所述與樓宇有關的細節，例如修訂建築圖則。工程完成後，政府會視察和檢查建築工程(包括消防設備、水電供應等及各項裝置和裝飾工程)，然後才發出完工證明書。

\* \* \* \*